

# Bostadsrättsföreningar och Bostadsaktiebolag

En komparativ studie

Emil Westman

Examensarbete för internationell handel (YH)-examen

Utbildningen Företagsekonomi

Vasa 2020



## EXAMENSARBETE

Författare: Emil Westman

Utbildning och ort: Företagsekonomi, Vasa

Inriktningsalternativ/Fördjupning: Internationell handel

Handledare: Mayvor Höglund

Titel: Bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag – en komparativ studie

---

Datum: 9.4.2020

Sidantal: 30

---

### Abstrakt

Syftet med examensarbetet var att jämföra bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag för att komma fram till vilken som är den mer gynnsamma att grunda till en fastighet i Karleby som ligger på adressen Herman Renlundsgatan 5.

Den teoretiska delen av arbetet erbjuder en inblick i hur bostadsaktiebolag i Finland samt bostadsrättsföreningar i både Finland och Sverige fungerar och hur bolagsorganisationerna är uppbyggda. Situationer var de olika boendeformerna tillämpas samt hur skillnaderna i Finlands och Sveriges lagstiftning påverkar populariteten av de olika boendeformerna behandlas. I arbetet framställs också vilka rättigheter och skyldigheter dessa boendeformer medför både för individen samt själva bolaget eller föreningen.

Jämförelseresultaten visar att bostadsrättsföreningar i Finland och Sverige skiljer sig en hel del från varandra och att bostadsaktiebolag är det mest lämpliga valet för att uppfylla arbetets målsättning, alltså att komma fram till vad som lämpar sig bäst för ovannämnda fastighet i Karleby. Det framkom också att bostadsrättsföreningar i Sverige är närmare bostadsaktiebolag än bostadsrättsföreningar i Finland.

---

Språk: svenska  
jämförelse

Nyckelord: bostadsrättsförening, bostadsaktiebolag,

---

# OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Emil Westman

Koulutus ja paikkakunta: Liiketalous, Vaasa

Suuntautumisvaihtoehto: Kansainvälinen kauppa

Ohjaaja: Mayvor Höglund

Nimike: Asumisoikeusjärjestöt ja asunto-osakeyhtiöt – vertaileva tutkimus

---

Päivämäärä: 9.4.2020

Sivumäärä: 30

---

## Tiivistelmä

Opinnäytetyön tarkoitus oli verrata asumisoikeusyhdistyksiä sekä asunto-osakeyhtiöitä keskenään. Tarkoituksena oli tutkia, kumpi soveltuu paremmin perustettavaksi Kokkolassa osoitteessa Herman Renlundinkatu 5 sijaitsevaan kohteeseen.

Teoriaosuus antaa osviittaa siitä, kuinka asunto-osakeyhtiöt Suomessa sekä asumisoikeusjärjestöt Ruotsissa ja Suomessa toimivat sekä kuinka yhdistysten ja yhtiöiden organisaatiot ovat jäsennelty. Myös missä tilanteissa kyseiset asumismuodot ovat soveltuvia ja kuinka Suomen ja Ruotsin lainsäädäntöjen eroavaisuudet vaikuttavat suoraan kannattavuuteen ja suosioon paljastuu tekstissä. Asukkaiden, yhtiöiden ja yhdistysten oikeudet ja velvollisuudet listataan myös.

Vertailun tulos selventää miten asumisoikeusjärjestöt eroavat toisistaan Suomessa ja Ruotsissa sekä osoittaa, että perinteinen asunto-osakeyhtiö on sopivin muoto vastaamaan työn päämäärää ja vaatimuksia. Vertailussa ilmeni myös Ruotsin version asumisoikeusyhdistyksistä olevan lähempänä Suomen asunto-osakeyhtiöitä kuin Suomen vastaavat asumisoikeusyhdistykset.

---

Kieli: ruotsi

Avainsanat: asumisoikeusyhdistys, asunto-osakeyhtiö, vertailu

---

# BACHELOR'S THESIS

Author: Emil Westman

Degree Programme: Business Administration, Vaasa

Specialization: International business

Supervisor: Mayvor Höglund

Title: Co-operative apartments and housing co-operative companies – a comparative study

---

Date: April 9, 2020

Number of pages: 30

---

## Abstract

The purpose of this thesis was to compare different housing methods to find the most suitable solution for a property. The address of the property is Herman Renlundinkatu 5, Kokkola, Finland.

The theoretical part of the thesis gives an insight to how Finnish housing co-operative companies and how Finnish and Swedish co-operative apartment models work and how their organizations are structured. In which situations these different housing methods are beneficial is also brought up as well as how the differences in the Finnish and Swedish legislations affect the popularity of these methods. The rights and obligations that these housing methods include for the individual and the organizations will also be listed.

The results of the comparison display that the co-operative apartment types of housing in Finland and Sweden have quite a few differences and that the traditional Finnish housing co-operative company is the most suitable housing method to fulfill the purpose of the thesis. The results also show that the Finnish co-operative apartments are less comparable with housing co-operative companies in Finland than the Swedish equivalent of co-operative apartments.

---

Language: Swedish  
comparison

Key words: co-operative apartment, housing co-operative,

---

# Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Syfte .....	1
1.2	Avgränsning.....	1
1.3	Metod .....	2
2	Bostadsaktiebolag.....	2
2.1	Definitioner.....	2
2.1.1	Bostadsaktiebolag .....	2
2.1.2	Aktielägenhet .....	2
2.2	Bolagsordningen.....	3
2.3	Beslutsfattande .....	4
2.4	Bolagsstämma.....	5
3	Bostadsrättsföreningar.....	6
3.1.1	Väsentliga bestämmelser.....	6
3.2	Bildning av bostadsrättsförening.....	7
3.2.1	Registrering .....	8
3.2.2	Stadgar .....	9
3.3	Ansvarsfördelning.....	10
3.3.1	Föreningens ansvar .....	11
3.3.2	Rättshavarens ansvar.....	11
3.3.3	Vid konkurs.....	12
3.4	Föreningsstämman .....	13
3.4.1	Kallelse till föreningsstämma.....	13
3.5	Ekonomi i en bostadsrättsförening.....	14
3.5.1	Intäkter .....	14
3.5.2	Kostnader .....	14
3.5.3	Ekonomiskt ansvar .....	15
4	Bostadsrättsföreningar i Finland .....	16
4.1.1	Hur får man bostadsrätt?.....	17
4.1.2	Demokrati inom föreningen .....	17
4.2	Kritik.....	17
4.2.1	Inte helt riskfritt.....	18
5	SWOT analyser .....	19
5.1	SWOT bostadsaktiebolag.....	20
5.2	SWOT Bostadsrättsföreningar i Sverige .....	21
5.3	Bostadsrättsföreningar i Finland .....	22

6	Jämförelse.....	23
6.1	Bostadsaktiebolag i Finland och Bostadsrättsföreningar i Sverige .....	23
6.2	Bostadsrättsföreningar i Sverige respektive Finland.....	26
7	Herman Renlundsgatan 5.....	27
8	Resultat .....	28
8.1	Bildandet av bostadsaktiebolag.....	29
8.2	Utvecklingsområden .....	29
9	Avslutande diskussion.....	30
10	Källförteckning .....	31

# 1 Inledning

Ursprungligen var det meningen att detta lärdomsprov skulle bestå av att grunda ett helt nytt bostadsaktiebolag till fastigheten Herman Renlundsgatan 5 i Karleby. Idén utvecklades senare till att inte sätta så mycket vikt på det projektet utan detta arbete kommer i huvudsak att bestå av en jämförelse mellan bostadsaktiebolag i Finland och bostadsrättsföreningar i Sverige. Dessa hör till de vanligaste boendeformerna i Finland och Sverige. I Finland är det naturligtvis bostadsaktiebolag som är den populäraste bolagsformen. I Sverige har bostadsrättsföreningar redan under en längre tid varit populära. Arbetet kommer alltså att erbjuda inblick i hur bostadsaktiebolag i Finland är uppbyggda och hur de fungerar och sedan erbjuda en likadan insyn till svenska bostadsrättsföreningar. Det finns även bostadsrättsföreningar i Finland som också kommer att behandlas i lärdomsprovet men eftersom dessa är så mycket mindre populära än bostadsaktiebolag kommer jämförelsen att göras med svenska bostadsrättsföreningar.

Senare i arbetets empiriska del när jämförelsen är klar kommer det att redogöras för den mest lämpliga bolagsformen för fastigheten på Herman Renlundsgatan 5 i Karleby.

## 1.1 Syfte

Syftet med arbetet är att få en klarhet i de mest väsentliga skillnaderna mellan bostadsaktiebolag och bostadsrättsföreningar i form av en jämförelse. Inte nödvändigtvis vilken som är bättre eftersom det beror på omständigheterna. Målsättningen med arbetet är att komma fram till vilken bostadsform som lämpar sig bäst för "projektet" Herman Renlundsgatan 5.

## 1.2 Avgränsning

Jämförelsen kommer att vara i fokus vilket betyder att litteraturstudien inte kommer att vara helt grundligt för bostadsaktiebolag eller bostadsrättsföreningar. Fastighetsaktiebolag kommer inte att behandlas utan endast bostadsaktiebolag.

## **1.3 Metod**

Lärdomsprovet består av en teoretisk och en empirisk del. Den teoretiska delen täcker själva jämförelsen mellan bostadsaktiebolag och bostadsrättsföreningar. Teoridelen består av både elektroniska och tryckta källor. Den empiriska delen består av presentation av resultatet som man kommit fram till genom litteraturstudien.

## **2 Bostadsaktiebolag**

Bostadsaktiebolag är en form av aktiebolag vars ändamål är att äga och förvalta byggnader eller delar av byggnader. Över hälften av lägenhetens eller lägenheternas golvyta i kvadratmeter i byggnaden bör vara märkta i bolagsordningen som bostadslägenheter. Den väsentliga grundprincipen bakom bostadsaktiebolag är att aktier berättigar aktieägarna till bostäder eller delar av byggnaden (Minilex, 2020).

### **2.1 Definitioner**

#### **2.1.1 Bostadsaktiebolag**

Lagen om bostadsaktiebolag framhäver att ett aktiebolag som enligt bolagsordningen har till syfte att äga och besitta minst en sådan byggnad eller del av en byggnad i vilken mer än hälften av lägenhetens eller lägenheternas sammanlagda golvyta enligt bolagsordningen upptas av bostadslägenheter i aktieägarnas besittning.

Varje aktie i ett bostadsaktiebolag medför ensam för sig eller tillsammans med andra aktier rätt att besitta en lägenhet som anges i bolagsordningen eller någon annan del av en byggnad eller fastighet som bolaget besitter (L22.12.2009/1599, 1 kap, 2 §).

#### **2.1.2 Aktielägenhet**

Med aktielägenheter avses i denna lag en sådan lägenhet och annan del av en byggnad eller fastighet som aktierna medför rätt att besitta.

Till en aktielägenhet hör även en sådan balkong som nås endast via aktielägenheten (L22.12.2009/1599 1 kap, 3 §).



## 2.2 Bolagsordningen

Bostadsaktiebolag bör alltid ha en bolagsordning som följer bestämmelserna i bostadsaktiebolagslagen. I Bolagsordningen fastställs aktieägarnas skyldigheter och rättigheter. Bostadsaktiebolagslagen fungerar som ramverk och innehåller bestämmelser som bolagsordningen bör följa och klargöra.

En av bostadsaktiebolagens grundprinciper är likvärdighet. Det innebär att styrelsen, disponenten eller någon annan inte kan göra beslut som gynnar en aktieägare på en annans bekostnad. Det handlar inte om att göra beslutsfattandet svårare, utan att undvika att majoritetsägare gynnas på minoritetens bekostnad. Det betyder ändå inte att ett projekt inte blir av om inte alla aktieägare direkt gynnas av det. Huvudsaken är att alla har möjligheten att påverka och gynnas (Isännöintiliitto, 2019).

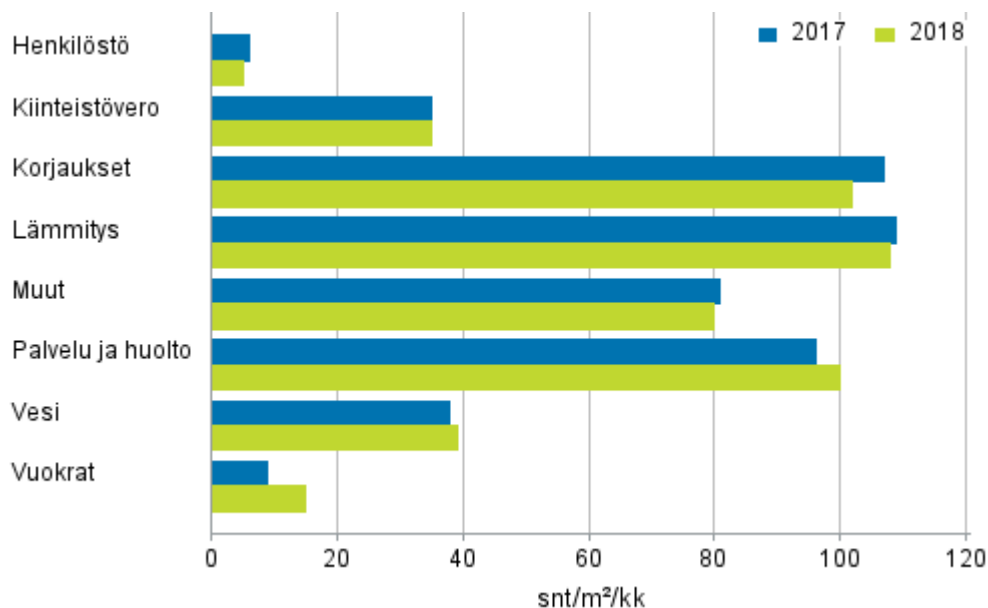
Bolagsordningen klargör vilken del av byggnaden aktieägarnas aktier berättigar till. Bolagsordningen har blivit godkänt i bolagsstämman och registrerats. Bolagsordningen fastställer också vilka vederlag som aktieägarna betalar och hur underhållsansvaret fördelas mellan bolaget och aktieägarna (Isännöintiliitto, 2019).

Punkter som bör finnas med i ett bostadsaktiebolags bolagsordning:

1. Bolagets firma.
2. Bolagets hemkommun.
3. Var de byggnader och fastigheter som bolaget besitter är belägna och grunden för besittningen.
4. Varje aktielägenhets placering på fastigheten och byggnaden, lägenhetens nummer eller bokstavsbeteckning, lägenhetens yta beräknad enligt mätningsgrunder som är allmänt godtagna inom byggbranschen, användningsändamål och antalet rum i lägenheten.
5. Med angivande av aktiernas ordningsnummer vilken eller vilka aktier som medför rätt att besitta vilken aktielägenhet.

6. Vilka utrymmen som motsvarar aktielägenheter och som bolaget har i sin omedelbara besittning så som föreskrivs i fjärde punkten och vilka andra lokaler och utrymmen som bolaget har i sin omedelbara besittning.
7. Enligt vilka grunder bolagsvederlaget beräknas och vem som bestämmer vederlagets belopp och sättet för betalningen.

(L 22.12.2009/1599 1 kap, 13 §).



**Figur 1. Kostnader som ett bostadsaktiebolag har det vill säga varför aktieägarna betalar olika vederlag (Tilastokeskus, 2019).**

## 2.3 Beslutsfattande

Enligt lagen om bostadsaktiebolag bör bolaget ha en styrelse. Till styrelsens uppgifter hör att sköta om de administrativa uppgifterna inom bolaget och att se till att verksamheten fungerar i allmänhet. Under bolagsstämman har aktieägarna rätt att använda sin beslutanderätt. Styrelsen fattar beslut genom omröstningar under bolagsstämman. Man följer majoritetsprincipen ifall annat inte nämns i bolagsordningen. Det bör hållas protokoll på styrelsens möten, där de beslut som styrelsen har fattat finns dokumenterade. Styrelseordföranden eller enskilda medlemmar har i allmänhet inte någon beslutanderätt utöver de andra utan alla har en röst. Disponenten har inte beslutanderätt över styrelsen. Disponentens uppgift är att sköta om fastighetens och byggnadernas underhåll och administration enligt de anvisningar som styrelsen gett.

Disponenten har rätt att delta i styrelsemöten men har inte rätt att delta i röstningar (Salokorpi, 2017).

Medan styrelsen förvaltar bolaget genom disponenten och ser till att bokföringen sköts på rätt sätt måste styrelsen ha bolagsstämmans godkännande för att utföra vissa åtgärder. Dessa typer av åtgärder är saker som påverkar vederlagen eller användningen av aktielägenheter eller är osedvanliga. Styrelsen måste följa bolagsordningens bestämmelser. Det betyder att bolagsstämmans beslut inte får följas och är ogiltiga ifall de inte följer bolagsordningen eller lagen om bostadsaktiebolag (L 22.12.2009/1599, 7 kap, 2 §).

## 2.4 Bolagsstämma

Bostadsaktiebolag måste hålla bolagsstämma senast sex månader före räkenskapsperioden tar slut. Detta kan inte påverkas med regler i bolagsordningen. Under stämman bör styrelsen redogöra för bolagets tillgångar och behovet av underhåll för fem år framåt från stämman. Bokslutet, verksamhets- och revisionsberättelsen ska också presenteras.

Följande punkter bör det fattas beslut om vid stämman:

1. Bokslutet bör fastställas.
2. Användningen av vinsten som finns i bokslutens balansräkning.
3. Styrelsen och disponenten beviljas ansvarsfrihet.
4. Man fastställer budgeten och vad bolagsvederlaget ska vara.
5. Väljer ny styrelse, revisor och verksamhetsgranskare.
6. Annat som finns med i bolagsordningen.

(L 22.12.2009/1599, 6 kap, 3 §).

Förutom den ordinarie bolagsstämman kan man även hålla extra bolagsstämmor. Det kan stå i bolagsordningen att man ska ha en extra bolagsstämma. Styrelsen kan också ta beslutet att ordna extra bolagsstämma ifall det anses nödvändigt. En aktieägare, revisor

eller verksamhetsgranskare har också enligt lagen rätt att kräva extra bolagsstämma. För att kräva en extra bolagsstämma bör man dock äga en tiondel av bolaget om inte annat står i bolagsordningen. Begäran till bolaget görs skriftligen och inom två veckor bör styrelsen ge ut en kallelse till extra bolagsstämma (L 22.12.2009/1599, 6 kap, 4-5 §).

### 3 Bostadsrättsföreningar

I detta kapitel behandlas svenska bostadsrättsföreningar på liknande sätt som bostadsaktiebolag behandlades i tidigare kapitlet. Lagtexterna som används som källor i detta kapitel hör till den svenska lagstiftningen ifall inget annat nämns.

Bostadsrättsföreningar i Sverige är en form av ekonomiska föreningar vars huvudsakliga mål är att erbjuda lägenheter med bostadsrätt i föreningens byggnad. Man bör ha åtminstone tre medlemmar och erbjuda minst tre lägenheter. Det är medlemmarna som styr föreningen på ett demokratiskt sätt med föreningsstämman som högsta beslutsfattande organ. Föreningen bör ha en styrelse, namn och stadgar samt utnämna minst en revisor. Bostadsrättsföreningarna har utvecklats från bostadsföreningar i Sverige, men nya bostadsföreningar har inte kunnat bildas sedan 1930.

Själva föreningen bär inte hela ansvaret av underhållet av själva byggnaden, utan endast det yttre underhållet av huset och marken. Det inre underhållet, det vill säga själva lägenheterna och den mark som upplåtits i samband med lägenheten är på bostadsrättsinnehavarnas ansvar (Lunden & Bokelund Svensson, 2018, ss. 17-18).

#### 3.1.1 Väsentliga bestämmelser

Följande punkter är de lagar i den svenska lagstiftningen som bostadsrättsföreningar i majoriteten berörs av:

- Bostadsrättslagen: Innehåller grundläggande lagstiftning bakom verksamheten i bostadsrättsföreningar.
- Lagen om ekonomiska föreningar: Delar av denna lag berör även bostadsrättsföreningar, exempelvis bestämmelser angående styrelsen och föreningsstämman.

- Lagen om rätt till fastighetsförvärv: Kallas också ombildningslagen, innehåller bestämmelser angående ombildning av hyresrätt och bostadsrätt
- Lagen om omregistrering av bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar: Innehåller de bestämmelser som bör följas vid ombildning från bostadsrättsföreningars föregångare, bostadsföreningar (Lunden & Bokelund Svensson, 2018, s. 17).

## LAGAR OCH BESTÄMMELSER



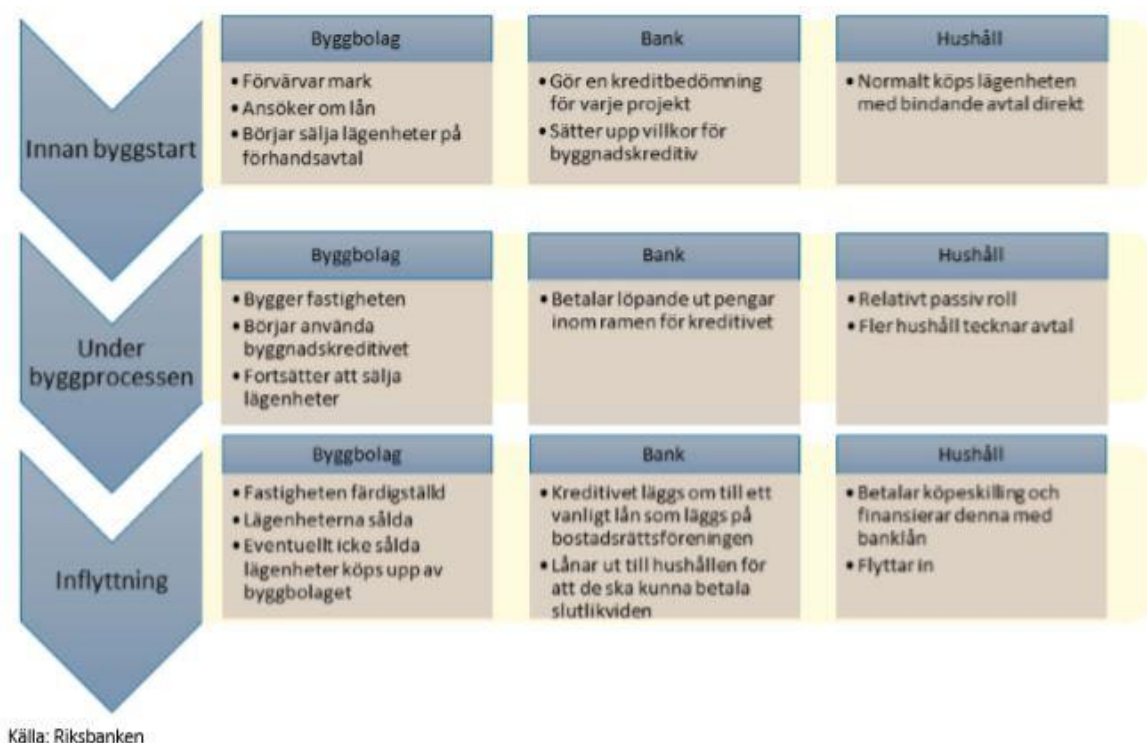
**Figur 2. Vilken ordning lagar och bestämmelser följs vid beslutsfattning. Till att börja med ser man på Lagen om ekonomiska föreningar, sedan Bostadsrättslagen och därefter på föreningens stadgar. Stadgarna baserar i och för sig på dessa lagar (HSB, 2018).**

### 3.2 Bildning av bostadsrättsförening

Det går att ombilda redan existerande bolag av andra former till bostadsrättsföreningar, men i detta kapitel behandlas mest bildandet av helt nya föreningar. Nya bostadsrättsföreningar kan bildas på flera olika sätt. Ofta är det byggföretag som väljer att bilda bostadsrättsföreningar, då meddelas anställda eller delägare som medlemmar i föreningens styrelse (Lunden & Bokelund Svensson, 2018, s. 22).

Det finns också stora organisationer i Sverige som sysslar med bildandet av bostadsrättsföreningar, Sveriges Bostadsrättscentrum till exempel. Trots dessa större

bolag går det också för enskilda privatpersoner att slå ihop sig och bilda en bostadsrättsförening. Alternativen är att anlita ett byggföretag att bygga ett nytt hus eller köpa ett färdigt hus (Lunden & Bokelund Svensson, 2018, s. 22).



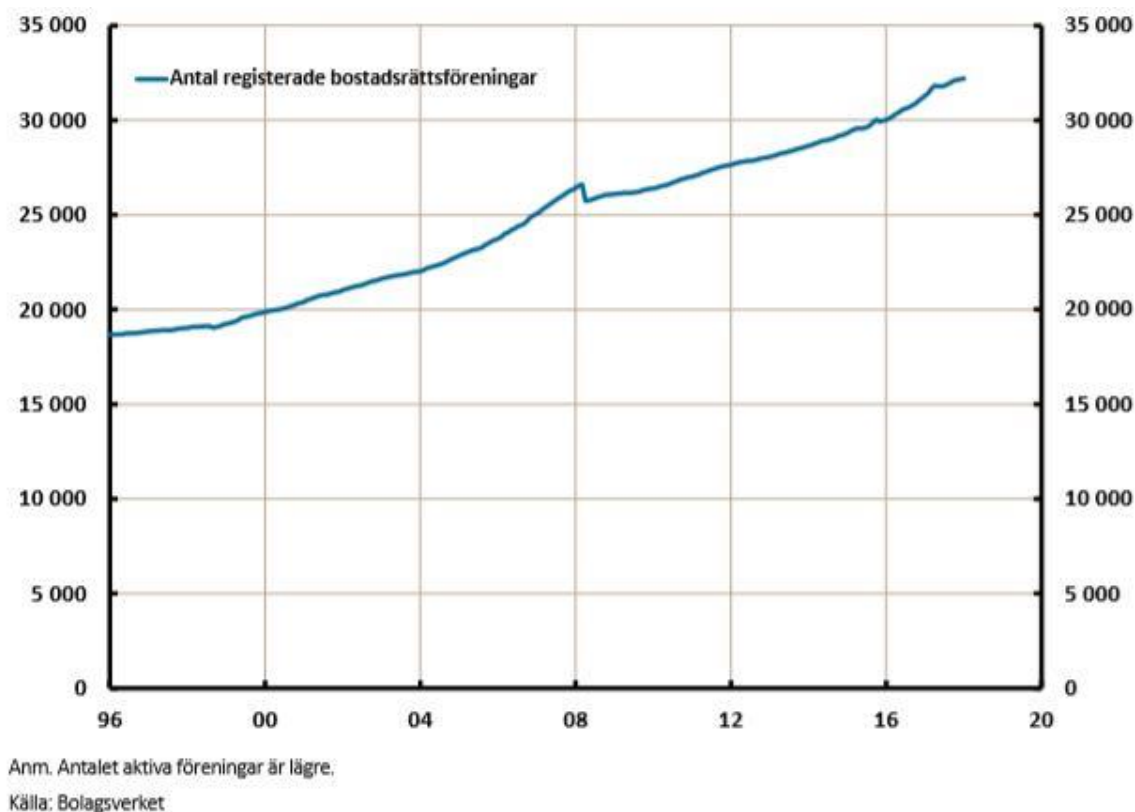
**Figur 3. Hur byggbolaget, banken och de enskilda hushållen växelverkar under processen att etablera en ny bostadsrättsförening (Riksbanken, 2018).**

### 3.2.1 Registrering

Svenska bolagsverket är myndigheten som nybildade bostadsrättsföreningar bör registreras till. I dagens läge görs detta via internet. Man lämnar in ett antal blanketter till bolagsverket. Blanketterna bör innehålla information om föreningen. Namn, hemort och vart den möjliga registreringsbekräftelsen ska skickas hör till grundinformation. Personuppgifter för de som har någon uppgift i föreningen bortsett från revisorerna ska finnas med i blanketterna. Det bör också finnas information om vem som är styrelsens ordförande (Lunden & Bokelund Svensson, 2018, s. 47).

Det bör också försäkras att föreningen har minst tre medlemmar. För att höra till styrelsen bör man vara över 18 år gammal och får inte ha gått i konkurs tidigare. Det räcker med att en styrelsemedlem skriver under blanketten. Med i ansökan bör också finnas föreningens

stadgar, protokoll från då man valt ut styrelse och revisor samt någon typ av identifieringsbevis på varje medlem (Lunden & Bokelund Svensson, 2018, s. 47).



**Figur 4. Antalet bostadsrättsföreningar i Sverige och i vilken takt de ökat. (Riksbanken, 2018)**

För att kunna registrera en bostadsrättsförening behöver man redogöra för föreningens offentliga stadgar. Alla bostadsrättsföreningar behöver ha stadgar. Vem som helst har tillgång till stadgarna genom svenska bolagsverkets avgiftsbelagda tjänst (Förordning (1987:978 5 §, 1987).

### 3.2.2 Stadgar

Dessa stadgar fungerar som offentligt regelverk för föreningens verksamhet. Efter att Bolagsverket godkänt stadgarna kan föreningen registreras. Stadgarna bör alltid vara lagenliga. Från stadgarna får man en allmän bild på hur bostadsrättsföreningar fungerar, men även mera ingående information om hur just den bostadsrättsföreningen i fråga fungerar. Stadgarna bör vara tillräckligt detaljerade för att inte missförstånd uppstår men samtidigt bör de vara lättlästa. Det finns färdiga mallar för dessa stadgar som ofta används (Bolagsverket, 2018).

Stadgarna måste innehålla följande information för att föreningen ska kunna registreras.

- Namn på föreningen
- Verksamhetsbeskrivning
- Säte, det vill säga var verksamheten sker
- Alla avgifter som medlemmarna betalar (upplåtelse-, och överlåtelseavgifter)
- Föreningens räkenskapsår
- Antal styrelseledamot samt styrelsesuppleanter och hur länge deras uppdrag varar
- Antal revisorer och hur länge deras uppdrag varar
- Vad som behandlas på företagsstämman
- Hur kallelsen till företagsstämman sker
- Hur man går till väga vid vinstfördelning
- Vad som bör göras för att säkra rätt mängd resurser till underhåll av föreningens tillgångar
- Hur ansvarsfördelningen mellan föreningen och bostadsrättshavaren fungerar när det gäller underhåll och reparation av huset
- Vad som händer med föreningens tillgångar vid avveckling

(Bolagsverket, 2018).

### **3.3 Ansvarsfördelning**

I detta kapitel klargörs det vilka rättigheter och skyldigheter själva föreningen bär i jämförelse med rättshavarna.



### 3.3.1 Föreningens ansvar

Till föreningens ansvar hör all fast egendom och naturligtvis själva huset. Dessa är ju till största delen fastighetstekniska saker.

Underhåll och reparationer som är på föreningens ansvar:

1. Ytterdörr med postlucka eller i vissa fall skilda postlådor
2. Ledningar för värme, el, vatten och internet.
3. Värmeelement, värmeledningar i golvet eller värmepannor (beroende på vilken värmelösning som används i huset).
4. Ventilationssystem och kanaler för hela huset.

(Lunden & Bokelund Svensson, 2018, s. 37).

### 3.3.2 Rättshavarens ansvar

Det hör till bostadsrättshavarens skyldigheter att hålla bostaden i allmänt gott skick och se till att allting fungerar som det ska för vardagligt boende. Det betyder att rättshavaren ansvarar också för det underhåll som krävs för att bostaden ska hållas i gott skick. Försäkringar är också på rättshavarnas ansvar ifall föreningen inte har någon form av kollektivförsäkring som gäller för varje bostadsrättshavare i föreningen. I sådana fall ansvarar rättshavaren endast för självriskandelen.

Ifall rättshavaren önskar göra ändringar i sin lägenhet behöver man styrelsens godkännande först (Lunden & Bokelund Svensson, 2018, s. 35).

Underhållet av följande punkter ansvarar bostadsrättshavaren för.

1. Ytor på tak, väggar och golv, gäller också i badrum.
2. Väggar (endast de som inte är bärande).
3. Inredning i lägenheten och delar som tillhör lägenheten. Det vill säga hushållsmaskiner och köksinredning.
4. Dörrar i lägenheten (ytterdörrens insida ingår) samt lister.

5. Alla handtag och lås på insidan av lägenheten samt nycklar.
6. Målning av till exempel fönsterkarmar på insidan av lägenheten.
7. Fönsterglas.
8. Målning av värmeelement och andra ledningar.
9. Dusch (kopplingar och anslutningar).
10. El, gas, vatten och avloppsledningar till den del de är synliga i lägenheten.
11. Spisar och kaminer.
12. Golvbrunn (rensning).
13. Köksfläkt och även andra fläkt som inte hör till själva husets ventilationssystem. Om man vill installera nya fläktar som påverkar hela husets ventilation bör man begära tillåtelse av styrelsen.
14. El-tillbehör (brytare och uttag) och säkringsskåp.
15. Brandvarnare.

Ifall bostadsrätten täcker även andra områden utöver själva lägenheten (till exempel förråd) hör dessa områden också till bostadsrättshavarens ansvarsområde enligt punkterna ovan. Kan också beröra markområden. Det är på bostadsrättshavarens ansvar att anmäla fel eller brister som är på föreningens ansvar och bör åtgärdas (Lunden & Bokelund Svensson, 2018, s. 36).

### **3.3.3 Vid konkurs**

Ifall bostadsrättsföreningen skulle bli skuldsatt eller gå i konkurs blir inte styrelsen eller medlemmarna i föreningen personligen ansvariga oftast. De kan endast förlora sin bostadsrätt i respektive föreningen, alltså sin egen insats (Bostadsrättslag (1991:614 9 kap). Det är ändå i vissa fall möjligt att de som sitter i styrelsen blir personligen ansvariga för föreningens skulder. Detta gäller oftast att skatter inte betalats i tid och man inte meddelat något åt skatteverket eller sökt föreningen i konkurs (Lunden & Bokelund Svensson, 2018, s. 51).

### 3.4 Föreningsstämman

Föreningsstämman i en bostadsrättsförening fungerar på liknande sätt som bolagsordningen i bostadsaktiebolag. Föreningsstämman är den viktigaste beslutsfattande organen i en bostadsrättsförening. Föreningsstämman består av medlemmarna i en bostadsrättsförening. En av stämmans viktigaste uppgifter är att utse en styrelse. Styrelsen är ansvarig för föreningens ekonomiska beslut. Föreningsstämman bör samlas en gång varje år inom sex månader från föregående räkenskapsperiods slut. Det är inte som medlem obligatoriskt att vara närvarande när stämman samlas även om det starkt rekommenderas att medlemmarna deltar i föreningsstämman ifall de vill ha möjligheten att påverka de beslut som fattas. Det är viktigt att så många medlemmar som möjligt deltar för att kunna få en inblick i vad majoritetens åsikt är och inte bara ha några medlemmar närvarande som "representerar" flera andra. Det leder ingenstans för en enskild medlem att kritisera besluten gjorda på föreningsstämman ifall man inte själv varit närvarande (Lunden & Bokelund Svensson, 2018, s. 196).

Föreningsstämman har rätt att utöver den ordinarie föreningsstämman åkalla flera stämmor under året (extra föreningsstämmor). Bestämmelserna i lagen om ekonomiska föreningar gäller till största del även för bostadsrättsföreningar. Dessa bestämmelser innebär att ifall flera medlemmar gemensamt äger en bostadsrätt har de ändå bara en röst på föreningsstämman. Detta beror dock på vilka stadgar föreningen har eftersom vissa föreningar kan ha utskrivet i stadgarna att varje bostadsrätt innefattar två röster (Lunden & Bokelund Svensson, 2018, s. 199).

#### 3.4.1 Kallelse till föreningsstämma

Det framstår ur föreningens stadgar hur kallelsen till ordinarie föreningsstämma bör utdelas. Den bör utdelas mellan sex och fyra veckor före själva föreningsstämman tar plats. Kallelsetiden gäller även för extra föreningsstämmor som föreningen har rätt till ifall stämman handlar om ändring av stadgar eller finansiella beslut. Informationen kan skickas till medlemmarna via epost av föreningen. Ifall kallelsen gäller andra ärenden än ändring av stadgar, likviditet eller fusion bör kallelsen skickas mellan sex och två veckor före stämman äger rum (HSB, 2019).

### **3.5 Ekonomi i en bostadsrättsförening**

#### **3.5.1 Intäkter**

Grunden till intäkterna i en bostadsrättsförening utgörs av årsavgifter, överlåtelse och pantsättningar. Alla dessa är reglerade och det är årsavgifterna eller hyrorna som utgör den absolut största inkomstkällan för en bostadsrättsförening. Med årsavgift menas den summa som medlemmarna betalar för att få tillhöra föreningen. Denna avgift betalas månatligen även om den kallas årsavgift.

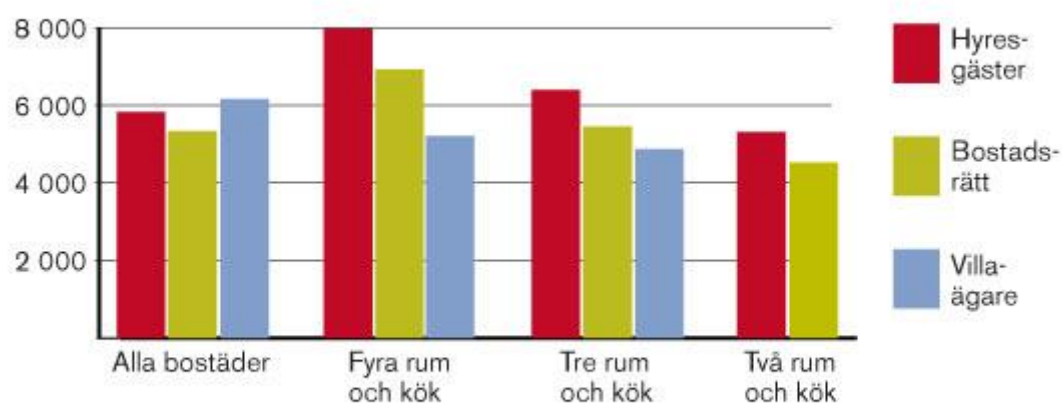
Man kan försöka öka på intäkterna i en bostadsrättsförening genom att omvandla lokaler. Det innebär att försöka med ändringar öka på lokalernas värde och därmed intäkter. Hyrorna och avgifterna bör också granskas konstant och värderas enligt den rådande situationen och omständigheterna. Den allmänna prisnivån ändras konstant beroende på världsekonomin och därmed är styrelsen också tvungen att följa med situationen och genom att öka på värdet av lokalerna och därmed föreningen kan man omförhandla hyrorna. I fall föreningen äger mark kan man överväga att sälja mark för att få intäkter. Man bör också utväga om det går att bygga ut föreningen på något vis för att i det långa loppet kunna öka på intäkterna (HSB, 2019).

#### **3.5.2 Kostnader**

Kostnader handlar om utgifter och driftskostnader som föreningen drabbas av. Man har ingått olika avtal och det är på styrelsens ansvar att årligen titta över avtalen. Man bör följa med utvecklingen så att man får rätt produkt till rätt pris.

Administrativ fastighetsförvaltning är ett hjälpverktyg för styrelsen att säkerställa att man får anbud av olika företag (HSB, 2019).

### Månadskostnad per hushåll i olika upplåtelseformer, riket 2017



Källa: SCB

**Figur 5.** De månatliga utgifterna är aningen lägre med att bo i en bostadsrätt än att bo i en hyresbostad (SCB, 2017).

#### 3.5.3 Ekonomiskt ansvar

Styrelsen bär ett ekonomiskt ansvar. Det vill säga att styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi. De flesta bostadsrättsföreningar har byggt eller köpt själva huset med hjälp av lån. Då gäller det att konstant ta hänsyn till amorteringen av lånet och de räntor som den medför. Styrelsen bör redovisa kostnaderna årsvis vid föreningsstämman åt alla medlemmar i föreningen. Det är föreningens revisorer som har blivit utvalda av föreningsstämman som ansvarar att granska föreningens ekonomi. Detta arrangemang garanterar att medlemmarna kan lita på att styrelsen sköter verksamheten (HSB, 2019).

## 4 Bostadsrättsföreningar i Finland

Bostadsrättsföreningar i Finland skiljer sig en del från den svenska "motsvarigheten". Även om grunden till våra bostadsrättsföreningar är kopierade från den svenska modellen fungerar de inte riktigt på samma sätt och är inte så jämförbara. Detta beror på att vi i Finland också har bostadsaktiebolag. De förekommer inte i Sverige utan motsvarigheten är då deras bostadsrättsföreningar medan Finlands bostadsrättsföreningar faller någonstans mellan ägande och hyrande.

Med bostadsrättsföreningar i Finland avses föreningar eller sammanslutningar som inte har som ändamål att göra vinst utan erbjuda medlemmarna möjligheten till boende i föreningens bostäder (L 28.11.1994/1072, 1 kap, 1 §).

Medlemmarna i föreningen svarar inte personligen för föreningens verksamhet. Medlemmarna kan också endast vara skyldiga att betala själva bostadsrättsavgiften samt olika vederlag (månads eller årsavgifter) (L 28.11.1994/1072 1 kap, 2§).

Bostadsrättsföreningar i Finland marknadsförs på det sättet att man lyckats kombinera de bästa sidorna från att äga egen bostad eller att bo på hyra. Liksom i Sverige är bostadsrätten evig, tills vidare i alla fall (Asumisoikeus.fi, 2019).

I praktiken betyder bostadsrätt i Finland att man betalar en avgift som är 10-15% av bostadens totala värde och blir bostadsrättsägare och får rätten att nyttja bostaden. Då blir man medlem i en bostadsrättsförening. Utöver denna avgift betalar man också en årsavgift (betalas oftast månatligen) till föreningen som går till att underhålla föreningens tillgångar. "Grundavgiften" med en indexjustering får man tillbaka då man vill sälja sin bostadsrätt. Föreningen är tvungen att köpa rätten ifall den inte hittar någon annan köpare. Det finns en hel del bostadsrättsföreningar i Finland även om marknaderna domineras av bostadsaktiebolag. Ungefär hälften av bostadsrätterna i Finland finns inom huvudstadsregionen. Det finns över 50 000 bostadsrättsbostäder i Finland som bebos av över 100 000 invånare (Asumisoikeus.fi, 2019).

Bostadsrätterna är lämpliga för olika personer i olika livssituationer. Kriterierna är att man är fullvuxen och inte har en för hög förmögenhetsgrad. Man blir heller inte beviljad bostadsrätt som sökare ifall man redan på samma ort äger en bostad. Om man är äldre än 55 år gäller inte dessa förmögenhetsgränser mera. Med att äga bostadsrätt har man mera

trygghet än att bo på hyra. Man kan inte bli uppsagd ifall man sköter sina betalningar och uppför sig bra allmänt också, samt har man mera möjligheter att påverka. Ifall man vill flytta bort och göra av med sin bostadsrätt har man en tre månaders uppsägningstid. Det är alltså betydligt lättare att flytta bort jämfört med om man äger bostaden och vill sälja den (Asumisoikeus.fi, 2019).

Liksom i Sverige är det bostadsrättsägaren som svarar för underhållet av bostaden i stora drag. Fördelningen mellan föreningen och medlemmarna bestäms i föreningens stadgar som följer lagstiftningen, alltså Lagen om bostadsrättsföreningar 28.11.1994/1072.

#### **4.1.1 Hur får man bostadsrätt?**

Man bör söka bostadsrätt. Det innebar att man får ett könummer för den ort man vill köpa bostadsrätt från. I huvudstadsregionen har man ett gemensamt register men på andra ställen har varje ort egna register. Med numret kan man sedan söka bostadsrätt av företag som förmedlar bostadsrätter. Ifall det är flera sökare på samma bostad, får den sökare med lägsta könummer bostaden. Dessa könummer åldras inte förrän de använts en gång. Det som är negativt är att man inte kan veta hur lång kötiden är. (Asumisoikeus.fi, 2019).

#### **4.1.2 Demokrati inom föreningen**

Den bestämmanderätt som en medlem i en bostadsrättsförening har regleras i lagen om bostadsrättsföreningar (1072/1994).

### **4.2 Kritik**

Bostadsrättsföreningar i Finland har fått en hel del kritik eftersom bostadsrättsägaren inte anses ha någon beslutanderätt i föreningens beslut även om dessa föreningar marknadsförs så att man bor som en ägare utan risk som en hyresgäst (Asumisoikeus.fi, 2019).

SAY (Suomen Asumisoikeusyhdistys ry) är ett förbund mellan bolag som äger bostadsrättsbostäder. SAY:s målsättning är att främja bostadsrättsboendet i Finland. De

största bolag som äger bostadsrättsföreningar hör alla till SAY. De äger sammanlagt 99% av alla Finlands bostadsrättsföreningar (Asumisoikeus.fi, 2019).

Bostadsrättsföreningar har inte nått en liknande popularitet som de har i Sverige. Saken är ju inte helt jämförbar eftersom länderna har lite andra typer av alternativ men det bör ändå finnas orsaker varför ett system fungerar i ett land men inte i ett annat med ganska likadan kultur. Finlands bostadsrättssystem har fått kritik för att ha för höga vederlag åt medlemmarna och även för hög stigning på vederlag. Folk som bor i bostadsrättsbostäder har märkt att vederlagen stiger konstant och en del föreningar har även varnats av detta fenomen. Vederlagen är helt enkelt inte konkurrenskraftiga i förhållande till hyres eller ägandeboende (Kuopiorekry, 2020).

#### **4.2.1 Inte helt riskfritt**

Även om bostadsrättsboende marknadsförs av SAY som riskfritt och att man "bor som ägare men bär lika liten risk som en hyresgäst" finns det en risk vid konkursfall. Det gäller själva bostadsrättsavgiften som är upp till 15% av bostadens värde. Ifall föreningen som äger bostäderna plötsligt går i konkurs kräver staten sin andel och först efter det blir bostadsrättsavgifterna returnerade åt invånarna. Man har alltså en större finansieringsrisk, även om man egentligen inte har någon bestämmanderätt i föreningens beslutsfattande, eftersom dessa föreningar ägs av SAY.

Enligt betalningsordningen vid konkurs eller att bostadsrätten eller hela föreningen upphör existera betalas skulderna först. Först efteråt betalas bostadsrättsavgifterna tillbaka åt medlemmarna. Det betyder att föreningen inte kan garantera att medlemmarna får sin insats tillbaka i konkursfall.

Bolaget som äger bostadsrättsföreningen är tvungen att lösa in en medlems bostad ifall han inte vill ha bostadsrätten längre och man inte lyckas hitta någon köpare. Priset är som mest bostadsrättsavgiften med en indexhöjning. Någon nedre gräns för priset finns inte angivet i lagstiftningen. Bostadsrättsavgifterna används oftast till att bygga bostäder och byggnader. Systemet bygger på att den nya invånaren betalar bostadsrättsavgiften tillbaka åt den som vill bli av med sin bostad. Hos mindre bostadsrättsföreningar kan det förekomma problem med att lösa in bostäder om det inte finns tillräckligt med efterfrågan på bostäderna och det är flera medlemmar som vill bli av med sina bostäder samtidigt.



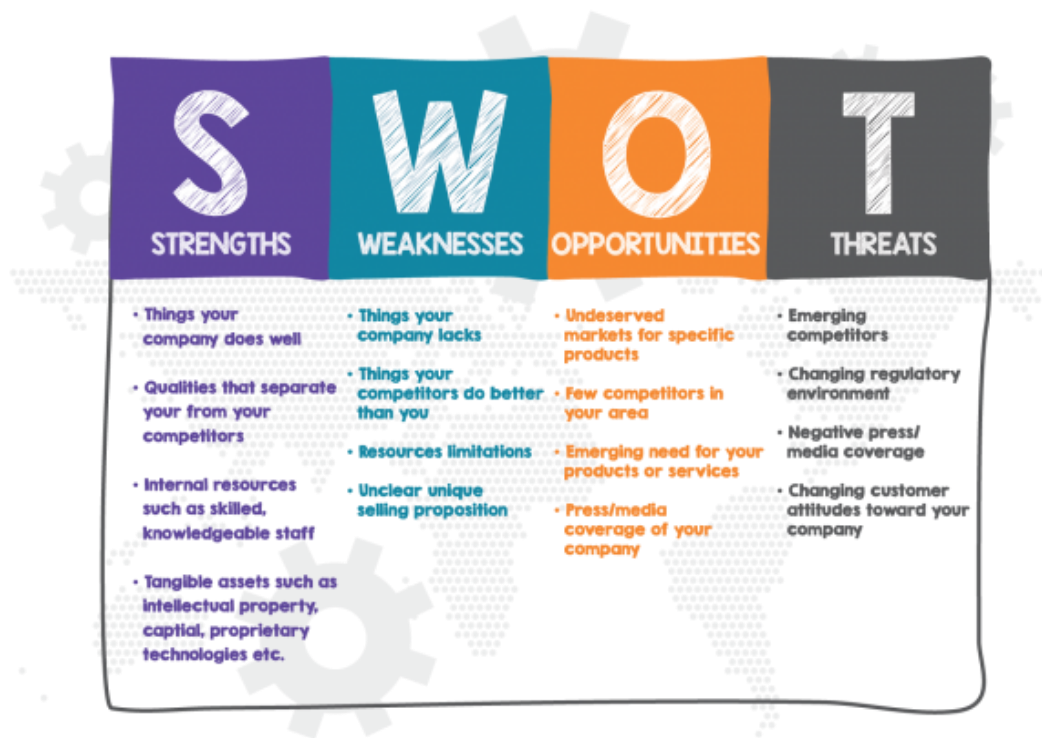
Saker som påverkar efterfrågan kan exempelvis vara om föreningens ekonomi är dåligt skött eller dåliga läge.

Det är främst mindre föreningar som lätt kan hamna i ekonomiska problem. De större föreningarna brukar klara sig även om det skulle vara flera medlemmar som vill upphäva sin bostadsrätt samtidigt. I värsta fall kan de hyra ut bostäderna tillfälligt. Hyrorna är högre i dessa fall än bostadsrättsvederlagen. Det är dock viktigt för de stora aktörerna att även mindre föreningar får sin ekonomi att fungera. Ifall de hamnar i problem drabbar det hela systemets rykte.

Det vore gynnsamt för hela systemet ifall medlemmarnas bostadsrättsavgifter skulle prioriteras vid konkursfall. Det skulle öka på tryggheten och ha en positiv inverkan i hela bostadsrättsföreningssystemet i Finland. Stora bostadsrättsföreningar har anklagats för att samla på stora kassor. Dessa har försvarat sig med att de använder pengarna till att förkorta på större lån med engångsbetalningar och att de betalar mera ränta än vad de får i räntestöd av staten (Rakennuslehti, 2014).

## **5 SWOT analyser**

Att göra SWOT analyser är ett vanligt verktyg inom många företag. De kan användas när man gör en utvärdering eller planerar en ny strategi eller projekt. Idén är att få en bättre bild på vad som fungerar bra, vad som inte fungerar så bra och hur man kan utvecklas i framtiden. SWOT analyser går att använda för det mesta. Det kan handla om en enskild person, företag eller land exempelvis. Bokstäverna i SWOT står för de egenskaper som behandlas i analysen och de översätts till styrkor, svagheter, möjligheter och hot (Mindtools, 2018).



Figur 6. Exempel på hur en SWOT analys kan se ut (Statius, 2020).

## 5.1 SWOT bostadsaktiebolag

### Styrkor

- Möjlighet till ekonomisk vinst
- Lagstadgad likvärdighet inom bolaget
- Säker och populär boendeform

### Svagheter

- Ekonomisk risk
- Kräver en stor ekonomisk insats
- Hög konkurrens

### Möjligheter

- Goda möjligheter i investeringssyfte
- Värdet på bra skötta bolag kan höjas

### Hot

- Lågkonjunkturer
- Folk flyttar ur städer eller vill bo i egnahemshus
- Medlemmar som inte betalar vederlag kan orsaka att hela bolaget blir skuldsatt

## **5.2 SWOT Bostadsrättsföreningar i Sverige**

### Styrkor

- Samhörighet och gemenskap bland medlemmarna
- Föreningen ägs av medlemmarna
- Låg ekonomisk risk för medlemmar
- Alla medlemmar har möjlighet att påverka föreningens beslut

### Svagheter:

- Kräver bra kommunikation inom föreningen
- Föreningen kan ha höga utgifter
- Inte så goda möjligheter i investeringssyfte

### Möjligheter

- Trygg boendeform
- Föreningarna i Sverige har överlag ett gott rykte

- Växande boendeform

Hot

- Lågkonjunkturer
- Det finns andra populärare boendeformer i Sverige
- Medlemmar som inte betalar vederlag
- Om föreningen har dålig ekonomi kan man vara tvungen att ha höga vederlag som inte lockar nya medlemmar
- Ekonomisk brottslighet

### **5.3 Bostadsrättsföreningar i Finland**

Styrkor

- Ny och växande boendeform
- Kräver inte en lika stor insats som vid köp av bostadsaktier eftersom en bostadsrätt kan endast kosta upp till 15% av bostadens värde
- Tryggare än hyresboende, bostadsrätten kan inte uppsägas ifall man betalar vederlag och uppför sig gott
- Lätt att bli av med ifall man så önskar

Svagheter

- Dyra vederlag
- För att köpa en bostadsrätt och bli medlem i en bostadsrättsförening bör man anhålla om ett könummer och man vet inte hur länge man hamnar och vänta
- Inte helt riskfria för medlemmarna vid konkursfall

## Möjligheter

- Växande trend i Finland och speciellt på huvudstadsregionen
- Eftersom insatsen är under 15% av totala värdet, kan man få en bostad som man inte egentligen skulle ha råd att köpa
- Lämpar sig för människor i nästan alla livssituationer

## Hot

- Rätt så okänd boendeform i Finland
- Lågkonjunkturer
- Föreningarna kan få ekonomiska problem ifall flera medlemmar samtidigt vill bli av med sina bostadsrätter

## 6 Jämförelse

I detta kapitel jämförs egenskaperna hos de olika bolagsformerna enligt den fakta som presenterats i de tidigare kapitlen.

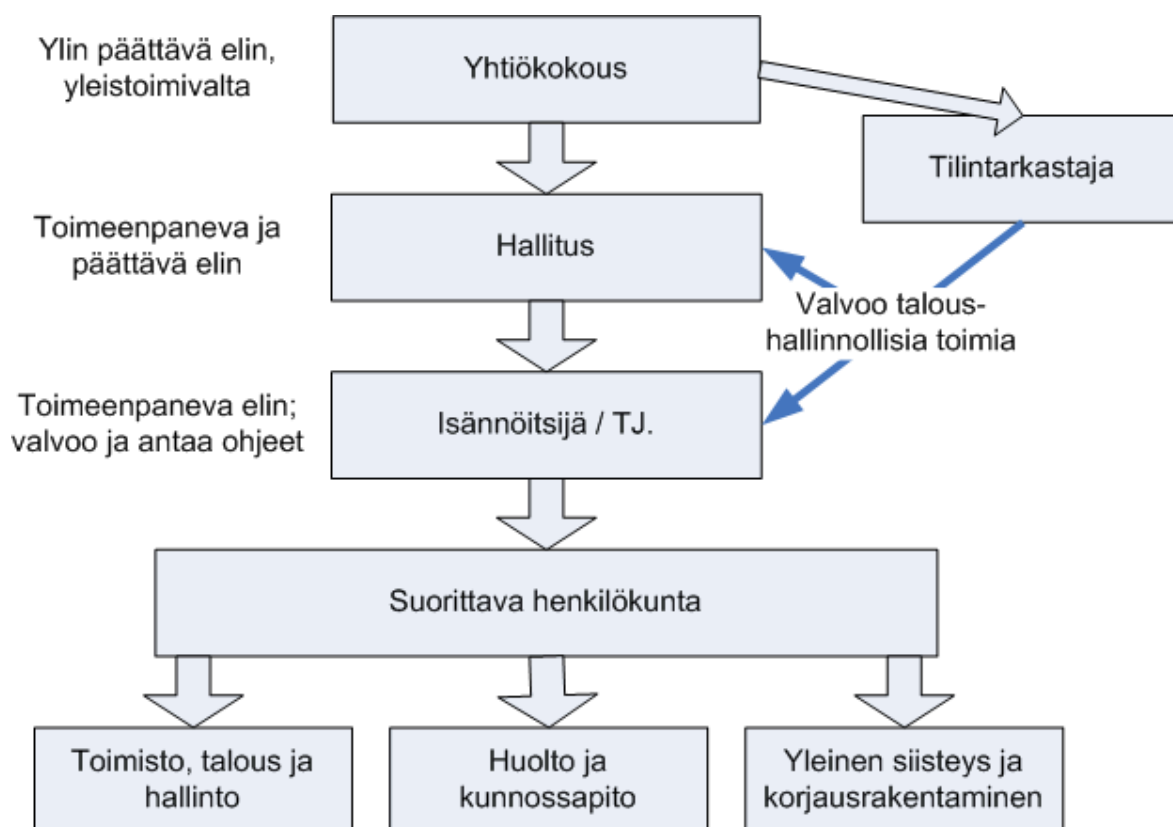
### 6.1 Bostadsaktiebolag i Finland och Bostadsrättsföreningar i Sverige

Det finns en hel del likheter mellan bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag. Huvudändamålet med båda två är att äga och förvalta fastigheter och byggnader och utlåta lägenheter genom att sälja rätter och aktier. Båda är skyldiga att upprätta ekonomisk plan och ha en revisor. Budgeten är ett viktigt ekonomiskt verktyg för båda bolagsformerna och den bör presenteras åt aktieägare eller föreningsmedlemmar på förenings och bolagsstämmor. Strukturellt är de alltså lika och skiljaktigheterna i funktionen påverkas av att de fungerar i olika länder och därmed påverkas av lite olika lagar. Båda bolagsformerna har enligt lagstiftningen vissa grundregler som bör följas och som bör finnas med vid registreringen av föreningen eller bolaget. Dessa grundregler framkommer i stadgarna i en bostadsrättsförening och bolagsordningen i ett bostadsaktiebolag.

Det som bör finnas med i ett bostadsaktiebolags bolagsordning vid registrering är bolagets firma, alltså bostadsrättsföreningens namn. Dessutom bör bolagets hemkommun samt var de byggnader och fastigheter som bolaget besitter är belägna och grunden för besittningen finnas med. Varje aktielägenhets placering på fastigheten och byggnaden, lägenhetens nummer eller bokstavsbezeichnung, lägenhetens yta beräknad enligt mättningsgrunder som är allmänt godtagna inom byggbranschen, användningsändamål och antalet rum i lägenheten. Med angivande av aktiernas ordningsnummer vilken eller vilka aktier som medför rätt att besitta vilken aktielägenhet. Vilka utrymmen som motsvarar aktielägenheter och som bolaget har i sin omedelbara och vilka andra lokaler och utrymmen som bolaget har i sin omedelbara besittning. Enligt vilka grunder bolagsvederlaget beräknas och vem som bestämmer vederlagets belopp och sättet för betalningen (L 22.12.2009/1599 1 kap, 13 §).

Stadgarna i en bostadsrättsförening innehåller en hel del likheter. För att kunna registrera föreningen bör följande saker finnas med i stadgarna. Namn på föreningen. Verksamhetsbeskrivning samt räkenskapsår. Orten var föreningens verksamhet sker. Alla avgifter som medlemmarna betalar (upplåtelse-, och överlåtelseavgifter). Antal styrelseledamot samt styrelsesuppleanter och hur länge deras uppdrag varar. Antal revisorer och hur länge deras uppdrag varar. Vad som behandlas på företagsstämman. Hur kallelsen till företagsstämman sker. Hur man går till väga vid vinstfördelning. Vad som bör göras för att säkra rätt mängd resurser till underhåll av föreningens tillgångar. Hur ansvarsfördelningen mellan förening och bostadsrättshavaren fungerar när det gäller underhåll och reparation av huset. Vad som händer med föreningens tillgångar vid avveckling (Bolagsverket, 2018).

Strukturellt är de ganska nära varandra även om man använder aningen olika benämningar.



Figur 7. Organisationsstrukturen i ett bostadsaktiebolag (Kiinteistöjuridia, 2019).



Figur 8. Organisationsstrukturen i en bostadsrättsförening (HSB, 2018).

Figurerna 7 och 8 visar att strukturen är liknande i båda bolagsformerna. Man har stämman i båda två som högsta beslutsfattande organ. Stämmans uppgift är att utse en styrelse

som sköter om att stämmor kallas in vid rätt tidpunkt och andra löpande ärenden och att bolaget eller föreningen annars fungerar. Den skiljaktigheten som finns i organisationsstrukturen är det att i bostadsaktiebolag används disponenter som sköter bolagets administrativa uppgifter angående fastighetsskötsel och ekonomi och liknande. I bostadsrättsföreningar disponerar man själv sin egen lägenhet och resten sköts av styrelsen (HSB, 2019).

Båda formerna är tryggare åt medlemmen eller aktieägaren jämfört med hyresboende eftersom bostadsrätten är evig och som aktieägare i bostadsaktiebolag kan man inte heller bli av med sin bostad ifall man uppför sig skötsamt och betalar vederlag. I investeringssyfte är bostadsaktiebolag ett bättre alternativ eftersom man kan äga flera bostäder samtidigt och ha hyresgäster. Bostadsrätter kan man inte ha flera och som bostadsrättshavare måste man ha föreningens godkännande för andrahandsuthyrning. Det är endast periodvis man kan hyra ut sin bostadsrätt och föreningen har rätt att kräva en avgift för det. Orsaker till att man hyr ut sin bostadsrätt kan vara till exempel arbete eller studier på annan ort (Riksbyggen, 2019). Med bostadsaktiebolag finns inte sådana regler utan man har mera möjligheter med vad man vill göra med sin bostad. Det kan vara lättare att sälja sin bostadsrätt än en lägenhet i ett bostadsaktiebolag eftersom föreningen är skyldig att lösa in bostaden ifall bostadsrättsinnehavaren vill bli av med den. I bostadsaktiebolag har inte själva bolaget någon skyldighet att lösa in lägenheter ifall aktieägare vill bli av med dem utan aktieägaren måste hitta en ny köpare.

## **6.2 Bostadsrättsföreningar i Sverige respektive Finland**

Finlands bostadsrättslag baserar sig på den svenska motsvarigheten. I Sverige togs första bostadsrättslagen i bruk redan 1930 (Lunden & Bokelund Svensson, 2018, s. 18) medan Finland fick se sin första bostadsrättslag 1990. Det som dessa två har gemensamt är att man betalar en avgift åt föreningen för att få rätt till en viss bostad som ägs av föreningen. Dessa bostäder kan gå i arv både i Finland och Sverige. Vederlagens mängd bestäms av föreningarna själva.

I Finland är bostadsrättsavgiften högst 15% av bostadens totala värde och för att få bostadsrätt bör man anhölla om ett könummer och sedan vänta på sin tur. I Sverige sköts



överlåtelsen av bostadsrätter på öppna marknaden, man betalar alltså i princip för hela bostadens värde och inga procentuella gränser finns. Man behöver inte heller köa utan det högsta budet vinner ifall den godkänns av föreningen. Det snabbar till hela processen en hel del. I båda länderna går det att hyra ut sin bostadsrättsbostad men man behöver föreningens godkännande och en giltig orsak. Det kan bero på studier på något annat ort exempelvis (RP 16/1994).

## **7 Herman Renlundsgatan 5**

Syftet för examensarbetet är att jämföra bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag för att komma fram till vilken som är den mer gynnsamma att grunda till fastigheten som beskrivs i detta kapitel.

Herman Renlundsgatan 5 är en fastighet som är belägen i Karleby stads 23:e stadsdel ungefär 1km från stadens centrum. Tomtens area är 1907m<sup>2</sup> och där finns ett 3 våningar högt stenhus som byggdes 1958. Arean på husets golvytor är 628m<sup>2</sup>. Huset har 6 hyreslägenheter. Det finns goda möjligheter att bilda bostadsrättsförening eller bostadsaktiebolag på fastigheten tack vare den stora tomten fastighetens goda läge. Huset ligger nära centrum, butiker och fritidssysselsättningsmöjligheter.



**Figur 9. Bild på tomten. Byggnaden i bakgrunden har 6 hyreslägenheter.**

## 8 Resultat

Målsättningen med jämförelsen var att få reda på vilken bolagsform som lämpar sig bäst för Herman Renlundsgatan 5. Jämförelsen gav den resultaten att de svenska bostadsrättsföreningar har en hel del gemensamt och är ganska långt jämförbara med bostadsaktiebolagen i Finland medan finska bostadsrättsföreningar skiljer sig från båda först nämnda. Eftersom fastigheten i fråga finns i Finland är det i detta fall bättre att bilda ett bostadsaktiebolag. Genom att bilda ett bostadsaktiebolag har man bättre möjligheter att få ekonomisk vinst vid försäljning av aktier som berättigar till lägenheter. Bostadsrättsföreningar i Finland har inte ändamålet att göra vinst åt ägarna.

Med bostadsrättsföreningar i Finland avses föreningar eller sammanslutningar som inte har som ändamål att göra vinst utan erbjuda medlemmarna möjligheten till boende i föreningens bostäder (L 28.11.1994/1072, 1 kap, 1 §).

Genom att bilda ett bostadsaktiebolag har man ett etablerat system och verktyg att förvalta byggnaden. Man har också möjligheten att sälja den mängd aktier man vill.

## 8.1 Bildandet av bostadsaktiebolag

För att grunda ett bostadsaktiebolag på Herman Renlundsgatan 5 bör man göra ett skriftligt avtal som bör undertecknas av alla grundare, alltså alla aktieägare. Avtalet innehåller datum, alla aktieägare och vilka aktier var och en tecknar, teckningspris, när de ska betalas och uppgifter om bolagsvederlaget. Det bör också framstå vem som är bolagets styrelseledamöter. Avtalet bör också innehålla en bolagsordning (L 22.12.2009/1599, 12 kap, 1-2 §).

Efter att man lämnat in det undertecknade avtalet kan bolaget registreras. Registreringsanmälan bör lämnas in inom tre månader från att avtalet om bolagsbildningen har undertecknats. Vid registreringen följer man bestämmelserna i handelsregisterlagen (129/1979). Bolaget uppstår efter registreringen (L 22.12.2009/1599, 12 Kap, 7-8 §).

Enligt lagen om överlåtelseskatt är man dock tvungen att betala överlåtelseskatt då man bildar bostadsaktiebolaget eftersom en färdig byggnad överlåts till ett aktiebolag (L 29.11.1996/931).

## 8.2 Utvecklingsområden

Utvecklingsområden för arbetet kunde vara att göra en ännu djupare och mera omfattande jämförelse. Det finns väldigt mycket information om lagstiftningen som berör bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag så det finns möjlighet att utveckla arbetet genom att inkludera mer data i jämförelsen. Det skulle alltså finnas flera egenskaper att jämföra.

Det finns även utvecklingsområden för Herman Renlundsgatan 5. Det är möjligt att göra den uppskattningen att livscykeln på byggnaden från 1958 närmar sig sitt slut och med tanke på att tomten är 1907m<sup>2</sup> kunde arbetet utvecklas på så sätt att man river ner den existerande byggnaden och bostadsaktiebolaget bygger ett nytt hus med flera lägenheter. På så sätt kunde man få mera inkomster och därmed större avkastning. Det förutsätter att man beviljas större byggrätt. Ifall det sker kan tomtens värde stiga redan som den är med den existerande byggnaden.

## 9 Avslutande diskussion

Det har varit intressant och lärorikt att arbeta med examensarbetet. Förhoppningsvis är det något man har nytta av i framtiden. Detta arbete har gett mig en djupare förståelse i hur bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag sköter sin verksamhet, samt hur de skiljer sig från varandra och vilka likheter de har. Det var också intressant att märka hur mina egna tankar och uppfattningar ändrade när jag lärde mig mera om ämnet och det hade en inverkan på hur arbetet slutligen ser ut. Slutresultaten ser väldigt annorlunda ut än vad jag hade tänkt mig innan jag började arbetet även om jag tycker att planeringsskedet lyckades bra.

Bostadsaktiebolag var jag till en viss grad bekant med och därmed kom bostadsrättsföreningar med för att skapa en jämförelse. Jag var endast bekant med begreppet men hade ingen förståelse om hur bostadsrättsföreningar fungerar. Antagligen beror detta på att de inte är så värst kända i Finland. Med tanke på det var det överraskande att få se att det speciellt på huvudstadsregionen finns en hel del bostadsrättsföreningar.

Det framkom också under arbetets gång att bostadsrättsföreningar i Finland och Sverige inte är så lika som jag antog i början, utan Sveriges modell visade sig vara mera jämförbar med våra bostadsaktiebolag.

Även om slutsatsen i mitt arbete blev att målsättningen i detta arbete bäst fylls med bostadsaktiebolag blir det intressant att följa med ifall bostadsrättsföreningar i Finland kommer att öka i framtiden. Alla boendeformer jag undersökte hade aningen olika egenskaper både från individens och själva bolagets eller föreningens sida. Slutligen har de kulturella omständigheterna, lagstiftningen och skillnader i perspektiv alla en inverkan på vilken modell som fungerar bäst.

## 10 Källförteckning

- Asumisoikeus.fi. (2019). <http://www.asumisoikeus.fi/fi/mika-asumisoikeus>. Haettu 16. Mars 2020
- Bolagsverket. (2018). <https://bolagsverket.se/fo/foreningsformer/bostadsrattsforening/starta/stadgar-1.1865>. Haettu 15. Mars 2020
- HSB. (2018). <https://www.hsb.se/stockholm/medlem/bostadsrattsforening/utbildning/digitala-kurser/>.
- HSB. (2019). Bostadsrätt - vad gäller? <https://www.hsb.se/norr/brf/karlsvik/info/bostadsratt---vad-galler/>. Haettu 1. April 2020
- HSB. (2019). <https://www.hsb.se/stockholm/brf/>. Haettu 10. Mars 2020 osoitteesta <https://www.hsb.se/>
- Isännöintiliitto. (2019). <https://www.isannointiliitto.fi/mita-on-isannointi/asuminen-taloyhtiössä/asunto-osakeyhtiölaki-ja-yhtiöjärjestys/>. Haettu 9. Mars 2020
- Kiinteistöjuridia. (2019). <https://kiinteistojuridia.fi/palvelu/isannointi/>.
- Kuopioirekry. (2020). [http://kuopioirekry.fi/onko-asumisoikeusasunto-aivan-jarjeston-hankinta/?fbclid=IwAR0dYvyCI\\_9Lt-HhzNdXjJ7V0r4sUTxyFgXCfzDSVVu\\_LS25\\_1RH-ylwH7o](http://kuopioirekry.fi/onko-asumisoikeusasunto-aivan-jarjeston-hankinta/?fbclid=IwAR0dYvyCI_9Lt-HhzNdXjJ7V0r4sUTxyFgXCfzDSVVu_LS25_1RH-ylwH7o). Haettu 28. Mars 2020
- Lunden, B.;& Bokelund Svensson, U. (2018). *Bostadsrättsföreningar*. Björn Lunden information AB.
- Mindtools. (2018). [https://www.mindtools.com/pages/article/newTMC\\_05.htm](https://www.mindtools.com/pages/article/newTMC_05.htm). Haettu 20. Mars 2020
- Minilex. (2020). <https://www.minilex.fi/a/mik%C3%A4-on-asunto-osakeyhti%C3%B6>. Finland. Haettu 16. Mars 2020
- Rakennuslehti. (2014). [https://www.rakennuslehti.fi/2014/09/asumisoikeusasuminen-ei-ole-niin-riskitonta-kuin-on-vaitetty/?fbclid=IwAR2DmulY8OTQj-H366vxj9wblm1KZeQoyDIjBAsDm3qAaA\\_IN2QB4pv-Ww](https://www.rakennuslehti.fi/2014/09/asumisoikeusasuminen-ei-ole-niin-riskitonta-kuin-on-vaitetty/?fbclid=IwAR2DmulY8OTQj-H366vxj9wblm1KZeQoyDIjBAsDm3qAaA_IN2QB4pv-Ww). Haettu 28. Mars 2020
- Riksbanken. (2018). <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ekonomiska-kommentarer/svenska/2018>.
- Riksbanken. (2018). <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ekonomiska-kommentarer/svenska/2018>.

Riksbyggen. (2019).

<https://www.riksbyggen.se/bostad/bostadsratter/andrahandsuthyrning-av-bostadsratt/>. Hättu 10. Mars 2020

Salokorpi, K. (29. September 2017).

<https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/lakipahkina/hallituksen-paeaetoeksenteko/>.

SCB. (2017). <https://www.scb.se/>.

Statius. (2020). <https://www.statius.co.uk/blog/swot-analysis/>. Hättu 21. Mars 2020

Tilastokeskus. (2019). [https://www.stat.fi/til/asyta/2018/asyta\\_2018\\_2019-06-13\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/asyta/2018/asyta_2018_2019-06-13_tie_001_fi.html). Hättu 20. Mars 2020

### **Finlands författarsamling**

Lag om bostadsaktiebolag 22.12.2009 [Online]

<https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2009/20091599>  
[Hämtad 12. Februari 2020]

Lag om bostadsrättsföreningar 28.11.1994 [Online]

<https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1994/19941072>  
[Hämtad 14. Februari 2020]

Lag om överlåtelseskatt [Online]

<https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1996/19960931>  
[Hämtad 3. Mars 2020]

### **Sveriges författarsamling**

Förordning (1987:978) [Online]

<http://rkrattsbaser.gov.se/sfst?bet=1987:978>  
[Hämtad 28. Februari 2020]

Bostadsrättslag 1991:614 [Online]

<http://rkrattsbaser.gov.se/sfst?bet=1991:614>  
[Hämtad 29. Februari 2020]